



Massimo Tofoni Notaio

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. 2657/2008**
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Trentini

promossa da
CONDOMINIO DI VIA BECCARIA N. 12-14-16 CORMANO (MI)

contro
debitore esecutato

VI AVVISO DI VENDITA

Il Notaio Massimo Tofoni, a ciò delegato

VISTO

il provvedimento in data 14 dicembre 2012 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Ferrari l'ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita in unico lotto dell'immobile pignorato di seguito descritto,

RISCONTRATO

- che sono andati deserti 5 cinque tentativi di vendita;
- che con provvedimento emesso dal G.E. in data 18 luglio 2019 è stato autorizzato a proseguire con un nuovo esperimento di vendita senza incanto al nuovo prezzo base d'asta di Euro 68.000,00.= (sessantottomila).

AVVISA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

dell'immobile sito in **Cormano, Via Beccaria n. 16**, meglio sotto descritto secondo le seguenti modalità:

1) il giorno 1 aprile 2020 nella fascia oraria 9,30/13,00 in Milano Via Monte Rosa 67, presso lo studio del sottoscritto Notaio, potranno essere depositate le offerte di acquisto dei beni sotto descritti.

Ogni offerente, esclusi il debitore e i tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la busta dovrà contenere l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00.= (sedici), sottoscritta dall'offerente, contenente l'indicazione del prezzo che si intende offrire, prezzo che non deve essere inferiore al valore dell'immobile come sotto indicato al punto 6), e corredata:

*** se persona fisica, da fotocopia di documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente,



Massimo Tofoni Notaio

nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni;

*** nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile);

*** in caso di offerta presentata per conto e nome di società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Nella busta chiusa dovrà essere inserito a titolo di cauzione un assegno circolare non trasferibile, dell'importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, intestato a PROC. ESEC. R.G.E. 2657/2008 TRIBUNALE DI MILANO; non potranno essere presentate offerte dal debitore esecutato.

Il giorno **2 aprile 2020 alle ore 10,30** presso lo studio in Milano Via Monte Rosa 67, del sottoscritto Notaio si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte; per tale incumbente sono fin d'ora convocate le parti e gli eventuali offerenti.

2) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

3) In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è pari o superiore al 75% (settantacinque per cento) del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

4) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini



Massimo Tofoni Notaio

dell'art. 1193 Cod. Civ., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

5) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

6) PREZZO BASE come determinato dal G.E.: **Euro 68.000,00.= (sessantottomila).**

L'offerta minima per partecipare alla vendita senza incanto deve essere almeno pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base d'asta.

Le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.500,00.= (millecinquecento).

La cauzione verrà restituita ai non aggiudicatari immediatamente dopo l'apertura delle buste o dopo l'eventuale contestuale gara.

7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e dell'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 380/2001.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Nel comune di Cormano (Milano), Via Cesare Beccaria n. 16, unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano rialzato composta da un unico ambiente ingresso/soggiorno/cucina, oltre a camera da letto e bagno, con annesso vano solaio al piano 4° sottotetto.



Massimo Tofoni Notaio

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cormano come segue:

Foglio 16, mappale 316, subalterno 32, via Cesare Beccaria n. 16, piani T-4°, scala 3, categoria A/3, classe 2, vani 3, R.C. Euro 193,67.

L'unità immobiliare è in un edificio di 4 piani più piano solaio e piano interato, adibito prevalentemente ad uso residenziale con sottostanti laboratori artigianali. La zona è ben servita da mezzi pubblici e in prossimità dell'autostrada A4; sono altresì presenti servizi terziari e commerciali oltre a verde comunale.

L'immobile è stato costruito nel 1963.

Lo stato di manutenzione dell'intero edificio è nella media.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Si evidenzia che dall'esame della planimetria catastale risulta riportata una muratura di divisione tra i vani ingresso e cucina che, nella realtà, manca; tale modifica non è stata soggetta ad autorizzazione da parte del Comune di Cormano il cui Regolamento di igiene prevede il disimpegno degli ambienti di servizio.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura.

URBANISTICA

Dalla documentazione in atti risulta che:

- l'immobile è stato edificato in forza di autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 1685/1962 presentata in data 23 maggio 1962 e rilasciata in data 18 luglio 1962 Prot. n. 1685; agibilità del 27 aprile 1964.

- dalla perizia in data 21 maggio 2019 risulta una difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale consistente nell'abbattimento della parete divisoria tra il vano disimpegno d'ingresso e il locale cucina; tale difformità non è autorizzabile in quanto in contrasto con il Regolamento d'Igiene del Comune di Cormano, occorrendo, pertanto, ricostruire il muro nella sua posizione originale con apposizione di porta di ingresso al locale cucina, al costo stimato di Euro 1.000,00 (mille) circa.

IMPIANTI

Gli impianti gas ed elettrico sono privi della certificazione di messa a norma di Legge.

L'impianto elettrico è obsoleto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante verifica e modifica degli stessi con produzione di certificati finali di messa a norma.

STATO OCCUPATIVO

La porzione immobiliare risulta utilizzata dal figlio del debitore esecutato e quindi la porzione è da considerarsi come libera; in ogni caso resta ferma l'applicazione dell'art. 2923 c.c., in forza del quale eventuali contratti di locazione, aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, rimangono validi fino alla loro scadenza e comunque, se non trascritti, fino ad un massimo di nove anni.



Massimo Tofoni Notaio

SPESE CONDOMINIALI

Alla data del 21 maggio 2019 (data della perizia) risultano:

* spese ordinarie annue di gestione di Euro 1.135,64.= (millecentotrentacinque e sessantaquattro centesimi);

* spese condominiali scadute ed insolte di Euro 1.944,15.= (millenovecentoquarantaquattro e quindici centesimi).

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore al perito risulta un debito di Euro 19.279,65.= (diciannovemiladuecentosettantanove e sessantacinque centesimi).

A norma dell'art. 63 secondo comma delle disposizioni di attuazione del codice civile, per il pagamento delle eventuali spese condominiali rimane ferma la responsabilità dell'aggiudicatario per eventuali contributi arretrati relativi all'anno in corso e a quello precedente l'acquisto; il futuro aggiudicatario dovrà farsi parte attiva per acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per spese condominiali insolte, nonché eventuali quote oneri a carico per lavori di manutenzione.

SPESE DI TRASFERIMENTO

Per quanto concerne le spese di trasferimento, in particolare le imposte indirette (imposta di registro, ipotecaria e catastale) il sottoscritto Delegato fornirà all'aggiudicatario tutte le informazioni necessarie per procedere alla corretta tassazione del trasferimento, anche in relazione ai requisiti soggettivi dell'aggiudicatario stesso, alla destinazione d'uso dei beni trasferiti.

Saranno a carico dell'aggiudicatario:

- le imposte sul trasferimento dei beni;
- gli oneri di trascrizione e voltura;
- la metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 2 comma 7 del DM 15 ottobre 2015 n. 227.

Detta metà sarà pari ad Euro 500,00.= se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo inferiore ad Euro 100.000.=; pari ad Euro 750,00.= se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo tra Euro 100.000,00.= ed Euro 500.000,00.=; pari ad Euro 1.000,00.= se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo superiore ad Euro 500.000,00.=.

Il predetto compenso a carico dell'aggiudicatario sarà maggiorato del 10% (dieci per cento) di spese generali, nonché assoggettato ad IVA (22%).

Il sottoscritto Notaio effettuerà presso il suo studio, sito in Milano, via Monte Rosa n. 67, tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti nonché 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio.



Massimo Tofoni Notaio

Custode degli immobili staggiati è il sottoscritto Delegato

L'immobile potrà essere visitato con termini e modalità da concordarsi con il sottoscritto Notaio.

Il presente avviso verrà notificato ad eventuali creditori iscritti e non intervenuti e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo portalevenditepubbliche.giustizia.it, e sui quotidiani IL CORRIERE DELLA SERA edizione Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet "www.trovoaste.it" e "www.legalmente.net"; verrà affisso un cartello VENDESI con descrizione dell'immobile e recapiti del Custode; verrà inoltrata una e-mail all'Amministratore dello stabile per la comunicazione ad altri condomini o soggetti interessati all'acquisto con indicazione dei recapiti del Custode

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione del sito Portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: "portalevenditepubbliche.giustizia.it" e dal Notaio delegato nominato, telefonando allo 02/48.01.64.62 o inviando un fax al n. 02/48.01.27.88.

Milano, 4 dicembre 2019

Il Notaio delegato